

Luonnos 28.9.2026

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus xx.x.2026 § xxx, lainvoimainen xx.x.2026

jäljempänä ”*kunta*”

henkilötunnus:

osoite:

puhelin:

sähköposti:

kiinteistön Ali-Maisala 505-407-4-189 omistajana

Plus katon korjaus ja kattoremonttipalvelu Oy (entinen Suomen Plussa Yhtiöt Oy)

y-tunnus: 2305086-0
osoite: Siltastentie 63, 04630 Sääksjärvi
yhteyshenkilöt:

puhelin:

sähköposti:

kiinteistön Pässinpelto 505-407-4-252 omistajana

Kiinteistöosakeyhtiö Alimaisialantie 1

y-tunnus: 3377019-1
osoite: c/o Mäntsälän Carpojat Oy Maisialantie 11, 04600 Mäntsälä
yhteyshenkilö:

puhelin:

sähköposti:

kiinteistöjen K466T04 505-407-4-230 ja K466T04 lisä 505-407-4-255 omistajana

Luonnos 28.9.2026

Marila Transport Oy

y-tunnus: 0848966-4

osoite: Laurintie 7, 04600 Mäntsälä

yhteyshenkilö: [REDACTED]

puhelin: [REDACTED]

sähköposti: [REDACTED]

*kiinteistöjen Maisialanpuisto 505-407-4-234 ja 505-407-4-254 omistajana*jäljempänä ”**maanomistajat**”**2. SOPIMUKSEN KOHDE**

Sopimuksen tarkoittamana alueena on Mäntsälän kunnan kirkonkylässä sijaitsevien kiinteistöjen *Ali-Maisiala* 505-407-4-189, *Pässinpelto* 505-407-4-252, *K466T04* 505-407-4-230, *K466T04* lisä 505-407-4-255, *Maisialanpuisto* 505-407-4-234 ja 505-407-4-254 alueet, jotka ovat sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 466 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-3) ja korttelialueeseen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta (VL), jäljempänä ”sopimusalue”. Sopimusalue on osoitettu liitekartalla.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (132/1999) 91 b §:n mukaisesti tällä sopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Sopijapuolten kesken on allekirjoitettu 20.2.2025 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Tämä sopimus korvaa aiemman sopimuksen niiltä osin kuin tässä sopimuksessa on samoista asioista sovittu, muilta osin aiempi sopimus jää voimaan, kuitenkin enintään siihen saakka, kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.

4. ASEMAKAAVAEHDOTUS

Sopimusalueelle on laadittu liitekartan 1 mukainen asemakaavaehdotus, joka on pidetty julkisesti nähtävillä 8.4. - 7.5.2026. Asemakaavaehdotuksen kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on ei ole nähtävillä olon jälkeen tehty kaavan sisältöön vaikuttavia muutoksia.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan sopimusalueelle liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 2000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja. Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 3950 k-m², missä on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan yhteensä 484 k-m².

Asemakaavamuutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2026 aikana, elleivät kunnasta riippumattomat syyt estä em. aikataulun toteutusta.

Luonnos 28.9.2026

5. MAANKÄYTTÖMAKSU

Maanomistajat maksavat kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumiseksi yhteensä **seitsemäntuhatta kolmesataakahdeksankymmentäkaksi euroa (7382,00 €)**, jäljempänä *sopimuskorvaus*. Sopimuskorvaus vastaa puolta rakennusoikeuden lisäyksen, 484 k-m² laskennallisesta arvosta. Arvon muutosta määriteltäessä otettu huomioon rakennusoikeuden määrän ohella myös maapohjan arvo asemakaavamuutosta edeltävässä käyttötarkoituksessa (lähivirkistysalue, joilla ole rakennusoikeutta).

Maankäyttömaksu jakaantuu maanomistajien kesken heidän omistamilleen kiinteistöille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen perusteella seuraavasti:

maanomistaja / kiinteistöt	rakennusoikeuden lisäys	maksuosuus
██████ / 505-407-4-189	+409 k-m ²	4006,00 €
Marila Transport Oy / 505-407-4-234 ja 505-407-4-254	-9 k-m ²	0,00 €
Plus katon korjaus ja kattoremonttipalvelu Oy / 505-407-4-252	-261 k-m ²	0,00 €
Kiinteistö Oy Ali-Maisialantie 1 / 505-407-4-230 ja 505-407-4-255	+345 k-m ²	3376,00 €
<i>yhteensä</i>	<i>+484 k-m²</i>	<i>7382,00 €</i>

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1§:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

6. KAAVAN LAATIMISKULUT

Sopijapuolten kesken on allekirjoitettu 20.2.2025 *sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi*, jossa sovittu, että Maanomistajat maksavat kunnalle nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista tämänhetkisen hinnaston mukaisesti yhteensä 2500,00 euroa (sisältää kaavatyöhön liittyvät kuulemiskulut). Maksu jaetaan tasan maanomistajien kesken, jolloin kunkin maksuosuus on 625,00 euroa. Jokainen maanomistaja maksaa korvauksen laskussa osoitettavalle kunnan tilille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on joltain osalta saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen.

7. MUUT EHDOT

Jos sopijapuoli luovuttaa tämän sopimuksen kohteena olevia alueita tai niiden osuuksia kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, vastaa sopijapuoli kustannuksellaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen velvoitteiden siirtämisestä uudelle omistajalle.

Maanomistaja maksaa tämän sopimuksen kaupanvahvistajan palkkion.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan käräjäoikeudessa.

Luonnos 28.9.2026

8. RAKENTAMINEN

Johtojen siirrot

Maanomistajat sopivat tarvittaessa sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Hulevesien johtaminen

Korttelialue laajentuu Mustamäentien varrella sijaitsevan avo-ojan kohdalle. Kunnalla on oikeus hakea tämän sopimuksen perusteella rasitetoimitusta veden johtamista koskevan pysyvän kiinteistörasitteen perustamiseksi. Mikäli oja putkitetaan, tulee putkitussuunnitelma ja –toteutus hyväksyttävä Mäntsälän kunnan kuntatekniikan osastolla. Suunnittelussa lähtökohtainen sadevesiputken halkaisija on oltava vähintään 1000 mm ja linjaan on rakennettava tarkastuskaivot vähintään 40 m välein. Kunnalla ja kunnan osoittamilla on oikeus liittää sadevesiviemäriliitos sadevesilinjaan. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan putkituksen kunnossapidosta.

9. MUUT EHDOT

Jos sopijapuoli luovuttaa tämän sopimuksen kohteena olevia alueita tai alueiden hallintaan oikeuttavia osakkeita kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, vastaa sopijapuoli kustannuksellaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen velvoitteiden siirtämisestä uudelle omistajalle.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Mäntsälän kunta on tämän sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt, ja se on sopijapuolten toimesta allekirjoitettu.

Mikäli asemakaavaehdotus ei tule voimaan kunnasta riippumattomista syistä, sopimus raukeaa ja sopijapuolet eivät tule esittämään mitään muita vaatimuksia tämän sopimuksen johdosta.

Mikäli oikeuden päätös palauttaa asemakaavamuutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttösopimuksen.

11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen kohdan 5 mukaisen sopimuskorvauksen (maankäyttömaksu) ja kaavoituskorvauksen kohdan 6 mukaisesti. Edellä mainitusta poiketen kunnan oikeus hakea kohdan 8 mukaisen rasitteen perustamista vesien johtamiseksi säilyy, kunnes rasite on perustettu.

Luonnos 28.9.2026

LIITE Asemakaavaehdotus

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxkuuta.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on tehty kuutena kappaleena; yksi kunnalle ja yksi kullekin maanomistajalle

Mäntsälän kunta

XXXX

maankäyttöjohtaja

Maanomistajat:

kiinteistö Ali-Maisala 505-407-4-189

[REDACTED]

Plus katon korjaus ja kattoremonttipalvelu Oy

kiinteistö Pässinpelto 505-407-4-252

[REDACTED]

[REDACTED]

Kiinteistöosakeyhtiö Alimaisialantie 1

kiinteistöt K466T04 505-407-4-230 ja K466T04 lisä 505-407-4-255

[REDACTED]

Marila Transport Oy

kiinteistöjen Maisalanpuisto 505-407-4-234 ja 505-407-4-254 omistajana

[REDACTED]